

Bebauungsplan für das Gebiet  
 "Oberteisendorf-Holzhausener Straße"  
 der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

### S a t z u n g

zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.1997

Die Marktgemeinde Teisendorf erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBauO)

diesen Bebauungsplan als Satzung

Textliche Festsetzungen:

#### 1. Art der Nutzung

Das Bauland der Parzellen 1-20 wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das der Parzelle 21 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind sowohl auf der als Mischgebiet als auch auf der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche Einzelhandelsgroßobjekte, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Nur in begründeten Ausnahmefällen sollen grundsätzlich (unter Berücksichtigung des Bestandes und der Art des Betriebes) folgende Betriebe zulässig sein:

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 genannten Anlagen nicht zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 genannten Anlagen unzulässig.

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig, mit Ausnahme von Parz. 19

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,55 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet ist das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,45 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,55 festgesetzt.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist jeweils auf die Gesamtgrundstücksfläche (incl. privater Magerwiese bzw. Ortsrandeingrünung) zu beziehen.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die maximale Baukörpergröße einzelner, aneinandergestellter Baukörper darf ein Maß von je 17 m x 30 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist das bestehende Gebäude auf Parzelle 19.
- b) Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen dürfen im Bereich der dafür vorgesehenen Flächen ein maximales Ausmaß von 50 qm aufweisen.
- c) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung kann gestattet werden, daß auch nicht untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,40 m überschreiten, wenn sie vor ihren Außenkanten die nach Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten.
- d) Freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird, eine Grundfläche von 15 qm und eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschritten, das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen landschaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz- oder Pfanneneindeckung usw.) entspricht.
- e) Auf Parzelle 13 ist im Bereich der West- und Südseite innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Holztrockenregalen zugelassen.
- f) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO werden abweichende Abstandsflächen nach den Baugrenzen der einzelnen Parzellen festgesetzt.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Richtung der Lang- und Schmalseite und die Firstrichtung der Gebäude ist die im Plan eingetragene Bebauung bindend.

Für untergeordnete An- und Verbindungsbauten bleibt die Firstrichtung freigestellt.

### 5. Bauform

- a) Als Baugrundrißform für Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens  $\frac{1}{5}$  länger ist als die Breitseite, wobei der First jeweils parallel über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muß.
- b) Im Baugebiet müssen die Gebäude gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von  $20^{\circ}$ - $28^{\circ}$  erhalten. Die Dächer sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial zu decken. Die Gebäude sollen ortsübliche Dachvorsprünge erhalten.  
Bei den auf Parzelle 13 vorgesehenen Trockenregalen ist ausnahmsweise die Errichtung von Pultdächern mit einer Neigung von  $7^{\circ}$ - $10^{\circ}$  zulässig.
- c) Querfirste oder Standgiebel sind nur bei Gebäuden mit Kniestock zugelassen.  
Sie dürfen jedoch nur an der Längsseite des Gebäudes mit einer Breite von maximal einem Drittel der Hauslänge und einer Tiefe von maximal 2,50 m errichtet werden und dürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschreiten.  
Als Hauslänge gilt das Außenmaß des Gebäudemauerwerks an der Längsseite. Die Tiefe von 2,50 m ist rechtwinklig zur

Traufseite des Gebäudes in Richtung des geplanten Querfirstes von Mauer-Außenkante zu Mauer-Außenkante zu bemessen.

Der Einbau von Dachgauben ist unzulässig.

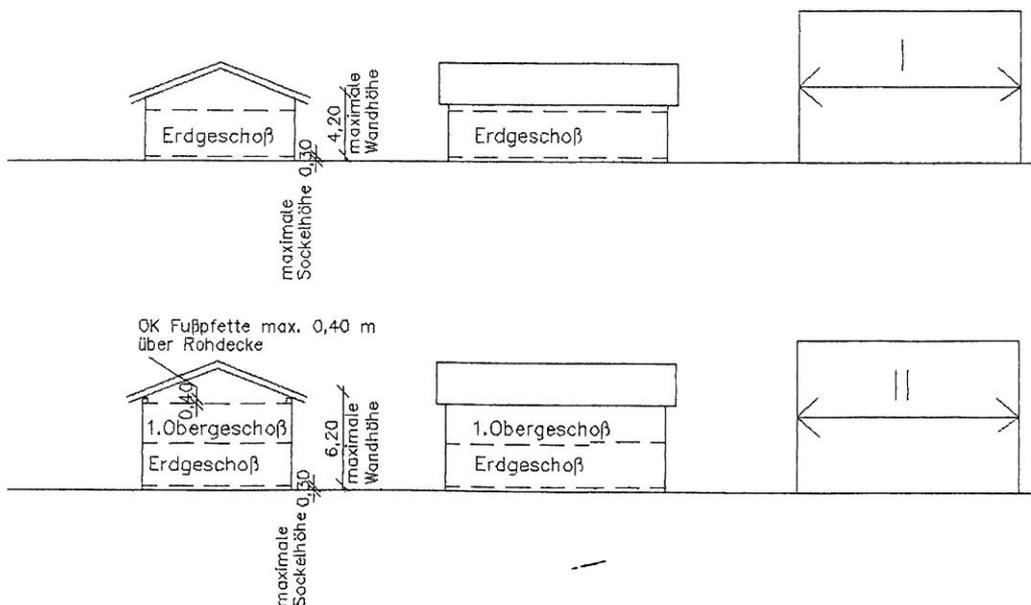
- d) Je Wohnhaus ist der Anbau eines Wintergartens gestattet, soweit er nicht mehr als 3 m über die Trauf- und Giebelseite vorspringt und die Grundfläche nicht größer als 15 qm ist. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- e) Der Erdgeschoßfußboden bei den Hauptgebäuden darf nicht höher als 0,30 m, gemessen ab fertiger Straßenoberkante, liegen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude ist dabei der Schnittpunkt einer Geraden mit dem befestigten Straßenrand, die rechtwinkelig zum befestigten Straßenrand zur Mitte der nächsten Gebäudeumfassungswand zielt. Bei besonderen Geländebeziehungen kann eine abweichende Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf erfolgen. Bei Geländeabfall ist das Gelände einem natürlichen Geländeabfall entsprechend aufzufüllen. Abgrabungen und Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind unzulässig. Zusammen mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen.
- f) Die höchstzulässige Wandhöhe der Gebäude mit Höchstgrenze I Vollgeschoß beträgt 4,20 m, die jener mit Höchstgrenze II Vollgeschoße 6,20 m.

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoß-Fußboden Rohdecke bis zum Einschnitt der Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufe. Ausnahmen sind nur für betrieblich erforderliche Einzelbauwerke zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf keine zusätzliche Kniestockmauer ausgeführt werden. Zulässig sind hier nur Fußpfetten auf der obersten Rohdecke mit einem Gesamtmaß von 0,40 m.

Bei Doppelhäusern sind gleiche First- und Traufhöhen einzuhalten.

Die auf Parzelle 13 zugelassenen Trockenregale dürfen eine maximale seitliche Wandhöhe von 4,20 m aufweisen, welche ausnahmsweise von der angrenzenden Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks in die Oberkante der Dachhaut an der Traufe gemessen wird.



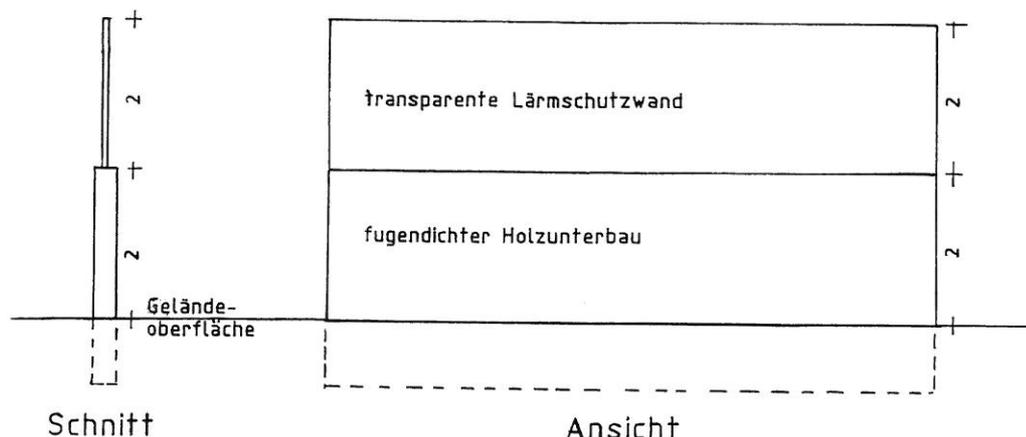
- g) Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art (keine Zierputze) auszuführen.  
Außenwandverkleidungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.
- h) Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur erdgeschoßig angebracht werden und müssen sich baulich unterordnen.
6. Stellplätze und Garagen  
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
7. Einfriedungen  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante zulässig. Sie dürfen entweder aus Holz- oder aus Maschendrahtzäunen hergestellt werden.  
Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig.
8. Terrassen  
Terrassenbauten haben sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Form, Material, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.
9. Sichtdreiecke  
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante in Straßenmitte bei Endausbau um max. 0,80 m übersteigen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert werden.  
Hochstämmige Laubbäume mit mind. 2 m Kronenansatz sind zulässig.
10. Lärmschutzmaßnahmen

Parzelle 13:

- a) Vor Inbetriebnahme des Geländes für die Holzlagerung auf Parzelle 13 sind die beiden Trockenregale mit rückseitiger geschlossener Holzverkleidung mit einer Gesamthöhe von jeweils 4,40 m und die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m - wie im Bebauungsplan auf Parzelle 13 festgesetzt - zu errichten.
- b) Die Lärmschutzwand muß fugendicht an die beiden Trockenregale anschließen.
- c) Die Lärmschutzwand muß folgenden Aufbau aufweisen:  
Fugendichter Holzunterbau Höhe 2,00 m; darauf eine transparente Lärmschutzwand von 2,00 m Höhe.

Parzelle 12:

Im südlichen Gebäude auf Parzelle 12 sind für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß auf der Ostseite keine Dachflächenfenster zulässig.

Schemaskizze Lärmschutzwand11. Begrünungsplan

(Festsetzung Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- a) Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB  
Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- b) Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes  
Der vorhandene, ortsbildprägende Baumbestand und der rücksichtigung des Sichtdreiecks zu erhalten.
- c) Pflanzung von Bäumen und Sträuchern  
Für die Begrünung einer naturnahen Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial der Gehölzartenliste (Punkt d) zu verwenden.  
Die Obstbaumpflanzung hat sich aus bewährten Sorten des Gebietes in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau des Landkreises Berchtesgadener Land zusammenzusetzen.  
Auf die Verwendung standortfremder, nicht heimischer Nadelhölzer ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu verzichten.  
In den Vorgärten sind Ziersträucher erlaubt, wobei heimischen Arten der Vorzug zu geben ist.

## d) Gehölzartenliste

## Bäume I. Ordnung

Mindestpflanzqualität : Hochstamm, 3xv., StU 18-20  
Mindestfläche der Baumscheibe: 4 qm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flutter-Ulme

## Bäume II. Ordnung

Mindestpflanzqualität : Hochstamm, 3xv., StU 14-16  
Mindestfläche der Baumscheibe: 2,5 qm

Acer campestre	Feld-Ahorn
----------------	------------

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

**Kleinkroniger Baum**

Mindestpflanzqualität : Hochstamm, 2xv., StU 10-12  
 Mindestfläche der Baumscheibe: 2,0 qm

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
---	----------

**Sträucher**

Mindestpflanzqualität : leichter Strauch, 2xv.,  
60-100  
 Pflanzdichte : 1 St./qm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Eunoymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Obstgehölze**

Mindestpflanzqualität : Hochstamm, Güteklasse A

Die Auswahl der Obstsorten ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortsvoraussetzungen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau des Landkreises Berchtesgadener Land vorzunehmen.

Bei Vorlage des Bauantrages ist für alle Baugrundstücke ein Bepflanzungsplan gem. den Festsetzungen des Begrünnungsplanes einzureichen.

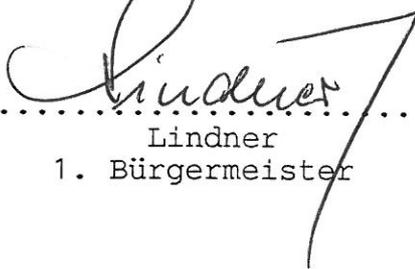
- e) Pflege der Neupflanzung  
Die Neupflanzung ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen zu ergänzen.
- f) Baumschutz  
Die Bäume und Baumscheiben des Straßenraumes sind durch Einbau geeigneter Vorrichtungen vor Beschädigung und Überfahren zu schützen.
- g) Magerwiese  
Auf dem mindestens 6 m breiten Grundstücksstreifen unter den Obstbäumen der Ortsrandeingrünung ist auf nährstoffarmem Boden eine extensiv genutzte, ungedüngte Magerwiese zu entwickeln.
- h) Flächenbefestigung  
Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden.  
Die Planstraße A sollte in einer Breite von ca. 4,5 m in Asphalt mit seitlichem, unbefestigten Mehrzweckstreifen ausgebildet werden.  
Der Fußweg zwischen Planstraße A und Planstraße B sollte in wassergebundener Decke ausgeführt werden.
- i) Niederschlagswasser  
Das Oberflächenwasser der Parkplätze und sonstiger Be-

lagsflächen ist breitflächig angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen.  
Das Dachflächenwasser ist durch Sickerschächte in den Untergrund zu versickern.

Textliche Hinweise:

1. Alle technischen Auflagen zur Stromversorgung (Kabelverlegungen, Mindestabstände usw.) müssen von den Bauherrn beachtet werden.
2. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an den Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.
3. Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden.

Teisendorf, den 11. Dez. 1997.....  
MARKT TEISENDORF

.....  
  
.....  
Lindner  
1. Bürgermeister